

**ANALISIS SITA JAMINAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI
TERHADAP WANPRESTASI DI APARTEMEN KEDOYA
ELOK TOWER DI JAKARTA BARAT)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata 1
pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

YEPPY DWI NUGROHO

C100140266

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN

**ANALISIS SITA JAMINAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI TERHADAP
WANPRESTASI DI APARTEMEN KEDOYA ELOK TOWER DI JAKARTA
BARAT)**

PUBLIKASI ILMIAH

oleh:

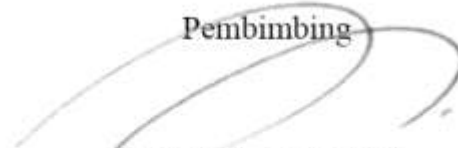
YEPPY DWI NUGROHO

C100140266

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen

Pembimbing



Darsono, S.H., M.H

HALAMAN PENGESAHAN

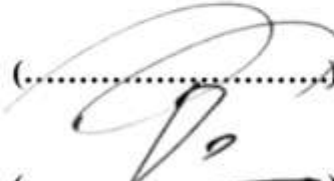
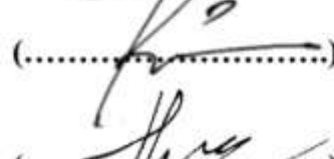
**ANALISIS SITA JAMINAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI TERHADAP
WANPRESTASI DI APARTEMEN KEDOYA ELOK TOWER DI JAKARTA
BARAT)**

**OLEH
YEPPY DWI NUGROHO**

C100140266

**Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Senin, 19 Oktober 2020
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

- | | |
|--|---|
| 1. Darsono, S.H., M.H
(Ketua Dewan Penguji) | (..... ) |
| 2. Septarina B, S.H., M.Hum
(Anggota I Dewan Penguji) | (..... ) |
| 3. Nuswardani, S.H., M.H
(Anggota II Dewan Penguji) | (..... ) |

Dekan




Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum
NIK. 537/NIDN. 0727085803

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 19 Oktober 2020

Penulis



YEPPY DWI NUGROHO
C100140266

ANALISIS SITA JAMINAN PERJANJIAN KREDIT (STUDI TERHADAP WANPRESTASI DI APARTEMEN KEDOYA ELOK TOWER DI JAKARTA BARAT)

Abstrak

Tujuan daripada penelitian sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit, adalah: a) Untuk mengetahui isi perjanjian kredit apartemen dengan jaminan; b) Untuk mengetahui penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kredit apartemen dengan jaminan. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif. Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit. Berdasarkan hasil penelitian mengenai isi perjanjian kredit apartemen, maka penulis melakukan analisis bahwa awal mula perjanjian kredit apartemen yang dilakukan pihak nasabah dengan bank yaitu bahwa pihak nasabah harus menyerahkan beberapa syarat berupa identitas, slip gaji, nomor pokok wajib pajak. Hal ini merupakan bagian daripada syarat sahnya perjanjian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1320 KHUPerdata, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, diantaranya yaitu: a) sepakat mereka yang mengikat dirinya; b) kecakapan bertindak untuk membuat suatu perjanjian; c) adanya objek atau suatu hal tertentu dan; d) suatu sebab yang halal. Isi perjanjian kredit apartemen antara nasabah dengan bank terdapat beberapa kewajiban yang dibebankan kepada nasabah atau debitur merupakan bagian daripada Asas *Pacta Sun Servanda* dijelaskan pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata yaitu *“semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”*. Kasus yang terjadi terkait dengan perjanjian kredit apartemen merupakan daripada ingkar janji atau yang lebih dikenal dalam bidang hukum yaitu wanprestasi. Istilah wanprestasi diambil dari bahasa *wanprestatie* yang artinya buruk (kealpaan atau kelalaian). Wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu keadaan karena kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak dari perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Pasal 1236 KUHPerdata menjelaskan bahwa *“si berhutang wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”*. Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang, dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 yang tetap mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang PUPN, solusi yang dapat dilakukan oleh PUPN/KP2LN, dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan, Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet.

Kata kunci: perjanjian, kredit apartemen, penyelesaian wanprestasi kredit apartemen

Abstract

The purpose of the collateral seizure research due to default in the credit agreement, is: a) To find out the contents of the apartment loan agreement with collateral; b) To find out the settlement of defaults on the apartment loan agreement with collateral. The method used in this research is the normative method. This type of research is descriptive, which is to describe clearly the seizure of collateral due to default on the credit agreement. Based on the results of research on the contents of the apartment loan agreement, the authors analyze that the beginning of the apartment loan agreement made by the customer with the bank is that the customer must submit several conditions in the form of identity, salary slip, taxpayer identification number. This is part of the conditions for the validity of the agreement as explained in Article 1320 KHUPerdata, the agreement is said to be valid if it fulfills 4 (four) conditions, including: a) the agreement of those who bind themselves; b) ability to act to make an agreement; c) the existence of a particular object or thing and; d) a lawful cause. The contents of the apartment loan agreement between the customer and the bank are several obligations imposed on the customer or debtor which are part of the Sun Servanda Pacta Principle explained in Article 1338 Paragraph (1) of the Civil Code namely "all agreements made legally apply as a law for those who make it" .Cases that occur related to apartment loan agreements are rather than broken promises or better known in the legal field, namely defaults. The term default is taken from the language of default which means bad (negligence or neglect). Default can be interpreted as a condition due to wrongdoing or negligence committed by one of the parties to the agreed agreement. Default is the implementation of obligations that are not timely or done accordingly. Article 1236 of the Civil Code explains that "the debtor is obliged to provide compensation, loss and interest to the debtor, if he has brought himself in a state of being unable to surrender his object or not properly taking care of it to save him". The execution of the mortgage collateral auction which, carried out by the State Receivables Affairs Committee (PUPN) and the State Auction Receivables Service Office (KP2LN) is within the juridical framework of Law Number 49 Prp of 1960 which still refers to Law Number 4 of 1996. Therefore, an assessment of the execution of the Mortgage Rights auction is based on the PUPN Law, a solution that can be carried out by PUPN / KP2LN, and forms of legal protection for the auction winner from the collateral bound, Mortgage Rights in connection with the settlement of bad loans.

Keywords: agreement, apartment credit, settlement apartment credit default

1. PENDAHULUAN

Perbankan tidak dapat dilepaskan dari perekonomian Indonesia, hal ini terkait erat dengan stabilisasi perekonomian. Peran perbankan dalam perekonomian Indonesia sangat fundamental, sehingga menjadi hal yang mustahil masyarakat melibatkan bank dalam setiap aktivitas ekonominya (Mangasa, 2007).

Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 Ayat (2), menyebutkan bahwa;

bank adalah sebuah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lain dengan tujuan untuk meningkatkan taraf hidup orang banyak.

Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada Pasal 1 Ayat (3) menjelaskan:

definisi bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan-kegiatan konvensional maupun secara syariah dalam kegiatannya memberikan jasa keuangan dalam lalu lintas pembayaran.

Peraturan perbankan menjelaskan perbankan memiliki posisi yang strategis sebagai lembaga *intermediasi* dan penunjang sistem pembayaran. Saat ini lembaga keuangan tidak hanya fokus pada aktivitas pembiayaan investasi perusahaan, akan tetapi membiayai pada sektor konsumsi, distribusi, modal kerja dan jasa lainnya (Arthesa dan Handiman, 2006).

Produk perbankan salah satunya adalah kredit, sedangkan dalam istilah perbankan syariah dikenal dengan pembiayaan. Kredit secara etimologi berasal dari bahasa latin yaitu *credo* yang berarti “saya percaya (*I trust*). Dunia perbankan dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah diawali dengan pengajuan permohonan baik dalam bentuk aplikasi ataupun formulir yang isinya telah disesuaikan dengan standar bank dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Form pengajuan berisikan data terkait nasabah yang harus diisi dan merupakan parameter daripada bank terhadap kelayakan nasabah yang akan mengajukan pinjaman atau lainnya terkait dengan bank sebagai kreditur (Isra, 2015).

Kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam setiap pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah yang sehat dan berdasarkan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian yang harus diperhatikan oleh bank adalah watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari para calon debitur, yang dikenal dengan “*the five C of credit analysis*” atau dikenal dengan prinsip 5 Cs (Usman, 2001).

Pada prinsipnya konsep 5 Cs ini akan dapat memberikan informasi mengenai itikad baik (*willingness to pay*) dan kemampuan membayar (*ability to pay*) debitur dalam melunasi kembali pinjaman berikut dengan bunga dan beban lainnya. Prinsip-prinsip penilaian kredit analisis 5 Cs, tersebut meliputi:

- a. *Character*
- b. *Capacity (capability)*
- c. *Capital*
- d. *Collateral*
- e. *Condition* (Widjanarto, 2013).

Pengamanan perjanjian kredit berupa modal untuk usaha dari bank kepada nasabah dilakukan dengan cara nasabah memberikan jaminan. Jaminan ini merupakan kebendaan dalam suatu pinjaman sebagai tambahan bukan utama. Jika analisis kreditor menyatakan bahwa debitur tidak dapat dipercaya atau melanggar daripada perjanjian tanpa adanya itikad baik maka hal tersebut dapat diganti dengan jaminan (Fuady, 2013).

Sebelum membuat surat perjanjian sewa apartemen, ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam perjanjian kredit Kedoya Elok Tower :

- a. Identitas pihak pertama dan pihak kedua
Dalam surat perjanjian, Anda wajib untuk memasukkan identitas pihak pertama (pemilik unit apartemen) dan pihak kedua (penyewa apartemen). Identitas tersebut meliputi nama lengkap, umur, nomor KTP dan pekerjaan.
- b. Alamat, tipe unit dan letak obyek perjanjian
Cantumkan juga data alamat, tipe unit dan letak apartemen yang ingin di sewakan.
- c. Harga dan masa berlaku
Jangan lupa untuk menyertakan informasi harga sewa apartemen baik itu jika disewakan per bulan atau per tahun. Masa berlaku unit apartemen disewakan juga jangan lupa untuk dimasukan.
- d. Tagihan
Pastikan dalam surat perjanjian tersebut Anda menyertakan kesepakatan dalam pembayaran listrik, tagihan telepon, air hingga TV kabel.
- e. Informasi tentang fasilitas
Sertakan juga informasi tentang fasilitas yang terdapat dalam unit apartemen, jika unit apartemen *fully furnish* maka jelaskan secara terperinci tentang perabotan apa saja yang terdapat di unit apartemen Anda, seperti adanya tempat tidur, lemari sofa, meja, televisi, kitchen set dan lain-lain.
- f. Menyertakan saksi
Untuk memastikan bahwa proses sewa-menyewa apartemen Anda memiliki keabsahan yang kuat, sebaiknya sertakan 2 saksi contohnya seperti dari saksi pengurus apartemen atau manajemen apartemen.

- g. Tanda Tangan, Materai, Lampiran
Setelah semua hal tersebut tercantum, pastikan surat perjanjian kontrak rumah dibuat 2 lampir untuk dipegang oleh kedua belah pihak. Serta tempel materai dan tanda tangani untuk mengesahkannya.

Terdapat kasus terkait dengan perjanjian kredit antara debitur dengan bank Debitur adalah Pemilik atas satu unit Satuan Rumah Susun yang terletak di Rumah Susun Hunian Apartemen Kedoya Elok Tower\Utara Jalan Jakarta Merak No. 1.16.04 Lantai 16 Blok A Kedoya Selatan Jakarta Barat, berdasarkan Sertifikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun No. 415/XVI/A Kelurahan Kedoya Selatan, atas nama Jullya Feronica (Penggugat). Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut diatas telah dijaminakan sebagai agunan kredit oleh Penggugat kepada Tergugat I sesuai dengan Akta Perjanjian Penyediaan Fasilitas Kredit No. 129 dan Akta Perjanjian Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) No. 130 tertanggal 18 Oktober 2006, yang dibuat dihadapan Setiawan SH Notaris di Jakarta, dengan Fasilitas Kredit sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Usaha/Bisnis Penggugat mengalami kerugian akibat Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan yang dilakukan oleh karyawan Penggugat yang dapat dibuktikan, sehingga Penggugat terlambat melakukan pembayaran angsuran fasilitas kredit pemilikan rumah atas Hak Milik Satuan Rumah Susun tersebut diatas, yang di Paksakan langsung dilakukan Eksekusi lelang pada tanggal 16 Desember 2011, oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Jakarta IV atas permintaan dari PT. Bank OCBC NISP, Tbk dan PT. Citra Lelang Nasional, tanpa memberikan kesempatan kepada Debitur untuk menyelesaikan seluruh pembayaran/pelunasan kewajiban hutang Debitur, walaupun Debitur telah memohon penyelesaian seluruh kewajiban dan pembatalan lelang melalui surat-surat dan pertemuan-pertemuan dengan PT. Bank OCBC NISP, Tbk.

Perbuatan daripada debitur adalah wanprestasi sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1236 KUHPerdara menjelaskan bahwa “si berhutang wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya.

Terdapat 4 (empat) keadaan dari wanprestasi, yaitu keadaan memenuhi prestasi, terlambat memenuhi prestasi, memenuhi prestasi secara tidak baik, melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Akibat-akibat bagi debitur yang lalai ada empat macam, yaitu :

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. membayar biaya perkara, apabila sampai diperkarakan di depan hakim (Subekti, 2003).

Secara fakta sejarah perbankan di Indonesia telah mewariskan senjata yang paling ampuh dan cepat dalam memberantas kredit macet yaitu melalui Parate eksekusi atau mengeksekusi sendiri/langsung (melelang) agunan tanpa campur tangan pengadilan (Sibarani, 2001). Pengertian Parate eksekusi ini menjadi kabur sebagai akibat dari adanya putusan pengadilan yang menerapkan ketentuan eksekusi Grosse Akta dalam sengketa parate eksekusi. Dari Pasal 6 UUHT dan Pasal 1178 ayat (2) KUHPdata tersebut diketahui bahwa Undang-undang memberikan kepada pemegang hipotek pertama untuk menjual langsung atas kekuasaan sendiri barang objek hipotek tanpa melalui pengadilan. Dalam hal penyitaan khusus khususnya terhadap kekayaan yang tersimpan di lembaga perbankan, makasesuai dengan ketentuan pasal 4 Keputusan Menteri Keuangan No.376/KMK.09/1995, maka PUPN dapat melakukannya tanpa memerlukan izin terlebih dari Menteri Keuangan. Adapun hasil dari penyitaan tersebut untuk digunakan pembayaran atau pelunasan hutang penanggung utang/penjamin utang.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, makapenulis akan melakukan penelitian terhadap Perjanjian Kredit, Sita Jaminan atas Perjanjian Kredit. Oleh sebab itu penulis akan meneliti dengan judul skripsi “Analisis Sita Jaminan Karena Wanprestasi pada Perjanjian Kredit”.

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang mengenai mengenai sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit, penulis akan meneliti dengan rumusan masalah sebagai berikut: a) Bagaimana isi perjanjian kredit apartemendengan jaminan?; b) Bagaimana penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kredit apartemen dengan jaminan?

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode normatif, karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum tentang sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit (Muhammad, 2004). Jenis penelitian yang digunakan adalah *deskriptif* yaitu untuk menggambarkan secara jelas mengenai sita jaminan karena wanprestasi pada perjanjian kredit.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Isi Perjanjian Kredit Apartemen Dengan Jaminan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai isi perjanjian kredit apartemen, maka penulis melakukan analisis bahwa awal mula perjanjian kredit apartemen yang dilakukan pihak nasabah dengan bank yaitu bahwa pihak nasabah harus menyerahkan beberapa syarat berupa identitas, slip gaji, nomor pokok wajib pajak. Hal ini merupakan bagian daripada syarat sah nya perjanjian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1320 KHUPerdata, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, diantaranya yaitu: a) sepakat mereka yang mengikat dirinya; b) kecakapan bertindak untuk membuat suatu perjanjian; c) adanya objek atau suatu hal tertentu dan; d) suatu sebab yang halal.

Isi perjanjian kredit apartemen antara bank dengan nasabah terdiri dari beberapa ketentuan berupa definisi terkait dengan perjanjian kredit apartemen, pemberian fasilitas kredit rumah, penarikan fasilitas kredit rumah, kewajiban-kewajiban debitur, jaminan, kelalaian dan pelanggaran, pemberian kuasa dan kewenangan, lain-lain yang terdiri dari bukti kelalaian, kewenangan bank untuk melakukan *set-off*, berlakunya perjanjian kredit dan pengalihan hak, keterlambatan melaksanakan hak, penghentian/pengakhiran fasilitas kredit rumah, keseluruhan syarat dan ketentuan umum serta perjanjian kredit dan yang terakhir dalam perjanjian memuat mengenai hukum yang berlaku dan penyelesaian perselisihan merupakan bagian dari pada kontrak baku atau formal. Selain itu juga kontrak tersebut disepakati antarpihak bank dengan nasabah merupakan bagian daripada asas kebebasan berkontrak. Asas merupakan pikiran dasar yang sifatnya

umum atau merupakan bagian dari latar belakang peraturan yang konkrit dimana terdapat pada setiap sistem hukum baik terhadap peraturan perundang-undangan, putusan hakim yang merupakan hukum positif serta dapat ditentukan dengan mencari sifat-sifatnya yang umum.

Isi perjanjian kredit apartemen antara nasabah dengan bank terdapat beberapa kewajiban yang dibebankan kepada nasabah atau debitur merupakan bagian daripada Asas *Pacta Sun Servanda* dijelaskan pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yaitu “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*”, diantaranya yaitu; a) Penggunaan Fasilitas Kredit Rumah, menggunakan Fasilitas Kredit Rumah sesuai dengan tujuan penggunaannya sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit; b) Pajak-Pajak, membayar semua pajak dan biaya atau beban-beban berdasarkan ketentuan yang berlaku; c) Ketentuan Hukum Mematuhi semua ketentuan hukum, perundang-undangan peraturan dan/atau kebijakan pemerintah yang berlaku; d) Asuransi; e) Pemberian Keterangan, data dan/atau Dokumen Debitur untuk sekarang dan nantinya, dari waktu ke waktu wajib memberikan data, keterangan dan/atau dokumen secara benar dan lengkap sebagaimana diminta oleh Bank termasuk namun tidak terbatas pada dokumen yang berhubungan dengan identitas dan keadaan keuangan Debitur; f) Pemeriksaan Oleh Bank, debitur untuk saat ini dan selanjutnya dari waktu ke waktu selama kewajiban Debitur belum dilunasi menyatakan untuk memberikan izin kepada Bank untuk melakukan pemeriksaan terhadap Jaminan dan/atau catatan keuangan Debitur; g) Pemberitahuan-Pemberitahuan, debitur dan/atau penjamin wajib memberitahukan secara tertulis kepada Bank. Asas *pacta sun servanda* berarti bahwa kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak mengikat secara penuh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat secara undang-undang. Kesimpulan dari asas ini adalah bahwa ketentuan yang telah disepakati bersama oleh para pihak dan harus ditaati, bilamana terjadi penyimpangan dan pelanggaran oleh para pihak dalam perjanjian, akan berakibat pihak dapat mengajukan tuntutan atas dasar wanperstasi atau adanya ingkar janji.

Isi perjanjian kredit apartemen antara nasabah dengan bank berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis dijalankan berdasarkan Pasal 1 Angka 11 Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan: “Bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan dan kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.

Isi perjanjian kredit apartemen jika dilihat daripada kelembagaan, termasuk jenis kredit perbankan yaitu kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi. Kredit ini diberikan oleh bank pemerintah atau bank swasta kepada dunia usaha untuk membiayai sebagian kebutuhan permodalan, dan atau kredit bank kepada individu untuk membiayai pembelian kebutuhan hidup yang berupa barang maupun jasa.

Isi perjanjian kredit apartemen antar pihak bank dengan nasabah dalam kontrak perjanjian memuat mengenai jaminan. Tujuan daripada adanya jaminan dalam perjanjian kredit apartemen yaitu untuk menjamin seluruh pembayaran dan pembayaran kembali hingga lunas, tertib dan dengan cara sebagaimana mestinya setiap jumlah uang yang terhutang dan wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank. perubahan-perubahan, penambahan-penambahan atau pembaharuan dikemudian hari yang akan dibuat antara Debitur dan Bank, baik berupa hutang pokok, Bunga, Denda, biaya-biaya dan lain-lain jumlah uang yang wajib dibayar lunas oleh Debitur berupa apapun juga kepada Bank, yang timbul dari atau berdasarkan Perjanjian Kredit yang sekarang telah dan/atau dikemudian hari akan dibuat antara Debitur dan Bank, maka Debitur wajib menyerahkan kepada Bank Jaminan yang ditentukan oleh Bank sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Kredit termasuk namun tidak terbatas pada jaminan-jaminan lain yang mungkin disyaratkan oleh Bank di kemudian hari apabila diperlukan oleh Bank dalam bentuk dan pengikatan sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Jaminan yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian Kredit.

Jenis jaminan yang tertera dalam perjanjian kredit apartemen antara nasabah dengan bank merupakan jaminan berupa kebendaan. Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-

ciri berupa hubungan langsung atas benda tertentu dari debitur, dapat dipertahankan terhadap siapa pun, selalu mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Dalam jaminan kebendaan benda obyek jaminan khusus diperuntukan sebagai upaya preventif untuk berjaga-jaga apabila suatu ketika terjadi debitur ingkar janji. Pemilikan benda obyek jaminan tidak beralih kepada kreditor karena terjadinya penjaminan tersebut. Dengan demikian dalam perjanjian jaminan kebendaan, benda tetap menjadi milik debitur benda hanya disiagakan untuk berjaga-jaga terhadap kemungkinan terjadi debitur ingkar janji.

Jaminan yang tertera dalam perjanjian kredit apartemen antara nasabah dengan bank jika berupa kebendaan atas tanah, sejak diterbitkannya UU Hak Tanggungan Atas Tanah serta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, UU No.4 Tahun 1996, maka jaminan kebendaan atas tanah tunduk pada Undang-undang ini. Pengertian Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor yang lain (Patrik dan Kashadi, 2006). Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis yang dapat digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek barang dibiayai, atau dikenal dengan agunan tambahan (Patrik dan Kashadi, 2006).

3.2 Penyelesaian Wanprestasi Terhadap Perjanjian Kredit Apartemen Dengan Jaminan

Kasus yang terjadi terkait dengan perjanjian kredit apartemen merupakan daripada ingkar janji atau yang lebih dikenal dalam bidang hukum yaitu wanprestasi. Istilah wanprestasi diambil dari bahasa *wanprestatie* yang artinya buruk (kealpaan atau kelalaian) (Patrik dan Kashadi, 2006). Wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu keadaan karena kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak dari perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang

tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Pasal 1236 KUHPerdara menjelaskan bahwa *“si berhutang wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”*.

Terkait dengan jaminan ketika debitur melakukan wanprestasi, maka yang dilakukan adalah: a) Debitur belum menyerahkan asli sertifikat Jaminan dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam Perjanjian Kredit: b) Jaminan yang telah diberikan Debitur dan/atau penjamin kepada Bank menjadi rusak atau musnah atau turun nilainya sehingga menurut pertimbangan Bank menjadi tidak cukup untuk menjamin pembayaran kembali hutang Debitur kepada Bank dan Debitur dan/atau penjamin tidak dengan segera memberikan jaminan tambahan pada saat diminta Bank. Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa objek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum atau menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam ayat (7) Pasal 200 HIR bahwa pemberi Hak Tanggungan, yaitu debitur tidak diperkenankan lagi untuk mencegah pelelangan tersebut dan membayar semua hutangnya itu.

Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang, dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 yang tetap mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, pengkajian terhadap eksekusi lelang Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang PUPN, solusi yang dapat dilakukan oleh PUPN/KP2LN, dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak pemenang lelang dari agunan yang diikatkan, Hak Tanggungan dalam kaitan dengan penyelesaian kredit macet (Suwikromo, 2016).

Berdasarkan Pasal 21 Undang-undang Hak Tanggungan, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap dijamin meskipun debitur dinyatakan pailit oleh pengadilan. Dalam hal ini objek Hak Tanggungan tidak termasuk sebagai harta (*boedel*) pailit, sehingga kreditur pemegang Hak Tanggungan seperti

tidak ada kepailitan. Adanya Pasal 56 dan Pasal 59 dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan menjadi lemah, karena hak-hak kreditur pemegang Hak Tanggungan telah dikurangi atau dibatasi. Pembatasan-pembatasan tersebut berupa eksekusi oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan harus ditangguhkan selama 90 hari, dan eksekusi yang dilaksanakan dibatasi hanya dalam tenggang waktu 2 bulan.

Penyelesaian masalah terkait dengan perjanjian kredit apartemen selain daripada secara non litigasi yaitu dilakukan oleh pihak bank melalui mekanisme dari padabank maupun perintah undang-undang. Selain itu terdapat mekanisme litigasi yang diberikan oleh bank sebagaimana dijelaskan pada kontrak perjanjian kredit apartemen. Syarat dan Ketentuan Umum serta Perjanjian Kredit dibuat, ditafsirkan dan dilaksanakan berdasarkan hukum Republik Indonesia Dalam hal terjadi perselisihan antara Debitur dengan Bank, akan diselesaikan terlebih dahulu oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mufakat Dalam hal musyawarah yang dimaksud tidak dapat menyelesaikan perselisihan yang timbul diantara Debitur dengan Bank, Bank dan Debitur dengan ini sepakat untuk menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri.

4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

4.1.1 Isi perjanjian kredit apartemendengan jaminan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai isis perjanjian kredit apartemen, maka penulis melakukan analisis bahwa awal mula perjanjian kredit apartemen yang dilakukan pihak nasabah dengan bank yaitu bahwa pihak nasabah harus menyerahkan beberapa syarat berupa identitas, slip gaji, nomor pokok wajib pajak. Hal ini merupakan bagian daripada syarat sahnya perjanjian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1320 KHUPerdata, perjanjian dikatakan sah apabila memenuhi 4 (empat) syarat, diantaranya yaitu: a) sepakat mereka yang mengikat dirinya; b) kecakapan bertindak untuk membuat suatu perjanjian; c) adanya objek atau suatu hal tertentu dan; d) suatu sebab yang halal.

Isi perjanjian kredit apartemen antara nasabah dengan bank terdapat beberapa kewajiban yang dibebankan kepada nasabah atau debitur merupakan bagian daripada Asas *Pacta Sun Servanda* dijelaskan pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPdata yaitu “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*”. Asas *pacta sun servanda* berarti bahwa kontrak yang dibuat secara sah oleh para pihak mengikat para pihak tersebut secara penuh sesuai isi kontrak mengikat secara penuh suatu kontrak yang dibuat para pihak tersebut oleh hukum kekuatannya sama dengan kekuatan mengikat secara undang-undang. Isi perjanjian kredit apartemen jika dilihat daripada kelembagaan, termasuk jenis kredit perbankan yaitu kredit perbankan kepada masyarakat untuk kegiatan usaha, dan atau konsumsi.

4.1.2 Penyelesaian wanprestasi terhadap perjanjian kredit apartemen dengan jaminan

Kasus yang terjadi terkait dengan perjanjian kredit apartemen merupakan daripada ingkar janji atau yang lebih dikenal dalam bidang hukum yaitu wanprestasi. Istilah wanprestasi diambil dari bahasa *wanprestatie* yang artinya buruk (kealpaan atau kelalaian). Wanprestasi dapat diartikan sebagai suatu keadaan karena kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh salah satu pihak dari perjanjian yang telah disepakati. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Pasal 1236 KUHPdata menjelaskan bahwa “*si berhutang wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila telah membawa dirinya dalam keadaan tidak mampu untuk menyerahkan bendanya atau tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya*”.

Eksekusi lelang agunan utang Hak Tanggungan yang, dilaksanakan oleh Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) dan Kantor Pelayanan Piutang Lelang Negara (KP2LN) adalah dalam kerangka yuridis Undang-undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 yang tetap mengacu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

4.2 Saran

Untuk pihak bank, diharapkan kedepannya menerapkan sistem kerja terhadap program kredit yang dijalankan jauh lebih baik sehingga mencegah terjadinya persoalan hukum dikemudian hari.

Untuk pihak bank, diharapkan kedepannya melakukan pengecekan lebih baik terhadap status calon debitur agar jelas dan tidak menimbulkan permasalahan dikemudian harinya yang memberikan kerugian bagi kedua belah pihak dalam menjalankan perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Arthesa, Adhe dan Handiman, Edia. (2006). *Bank Dan Lembaga Bukan Keuangan Bukan Bank*, Jakarta: PT. Deks Kelompok Gramedia
- Fuady, Munir. (2013). *Hukum Jaminan Hutang*, Jakarta: Erlangga
- Isra, Hilda. (2015). *Mekanisme Penyelesaian Kredit Bermasalah Pada Perjanjian Kredit Dengan Jaminan*, Skripsi: Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Syariah Hidayatullah.
- J. Satrio. (1999). *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Alumni
- Muhammad, Abdulkadir. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. (2006). *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang
- R. Subekti. (2003). *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa
- Usman, Rachmadi. (2001). *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Perbankan Di Indonesia*, Gramedia Pustaka: Jakarta
- Sibarani, Bachtiar. (2001). *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, Jurnal Hukum Bisnis, Vol.15, September 2001
- Sipahutar, Agustinus, Mangasa. (2007). *Persoalan-persoalan Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gorga Media
- Suwikromo, Susan Pricilia. (2016). *Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Atas Jaminan Kebendaan Yang Diikat Dengan Hak Tanggungan*, Lex Privatum, Vol. IV/No. 1/Jan/2016.
- Widjanarto. (2013). *Hukum dan Ketentuan Perbankan Di Indonesia*, Pustaka Utama Grafiti: Jakarta
- KUHPerdata
- Undang Undang RI No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan